

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 - AÑO 1 - Nº 50
SABADO 15 DE ENERO DE 2000

■ **Opinión**

Peligro de derrumbe, **por Arq. Daniel Enrique Butlow**

■ **Por los barrios**

El encanto del Pasaje Bollini, **por Claudio Zlotnik**

EL FUTURO ES HOY

Sobre la Avenida del Libertador se desarrollará un emprendimiento basado en los conceptos futuristas del arquitecto italiano Antonio Sant'Elia. El proyecto "mezcla" lo que parecerá un edificio más bajo, entre medianeras, y una torre "insertada" en el medio, con cierto grado de inclinación como elemento expresivo.



■ En el pasaje lucen casas antiguas remodeladas, restaurantes y galerías de arte.

LOS ATRACTIVOS DEL PASAJE BOLLINI

Tres cuadras de encanto

m² Por Claudio Zlotnik

En "esa tierra del fuego", como la describió Borges, las casas del siglo pasado previamente recicladas tienen una fuerte demanda.

Jorge Luis Borges se refirió al Pasaje Bollini como "esa tierra del fuego", donde tuvieron lugar "modestas y secretas peleas" a cuchillazos entre malevos y compadritos. Corría el "milochocientosnoventayalgo", según recoge Borges en "Atlas", de 1984. Un siglo más tarde, la cortada de 258 metros de largo, entre Pacheco de Melo y French al 2900, luce bien distinta. Ya no hay malevos ni compadritos. Tampoco es una atracción para los jóvenes, como hasta hace diez años. En el Pasaje Bollini lucen las casas antiguas remodeladas, distinguidos restaurantes y galerías de arte.

El pasaje remite a la quinta que la familia Bollini tenía en el lugar, hasta que Francisco, arquitecto y ex intendente de la ciudad entre 1890 y 1892, decidió el loteo de su propiedad. En los márgenes que hoy forman la cortada se levantaron dos hileras de casitas modestas, en donde se instalaron numerosas familias de origen italiano. De aquellas casas, de cuyos jardines brotaban sabrosas uvas chinche con las que los vecinos elaboraban vino, aún sobreviven las plantaciones de malvones.

"Si bien muchas de las viviendas mantienen el estilo de fines del siglo XIX, la mayoría de ellas han sido restauradas en sus interiores. Las refacciones se hicieron con materiales de primera calidad, y en la última década las casas se han revalorizado", relató a este suplemento Eduardo Vallejo, gerente de la inmobiliaria Corignano & Vallejo. Una casa en el pasaje cuesta entre 120.000 y 400.000 pesos, y por cada metro cuadrado se pagan entre 1000 y 1400 pesos, dependiendo de las mejoras que se hayan realizado en las unidades. "Apenas sale a la venta una casa, se coloca rápidamente. En Bollini, la demanda supera a la oferta", agregó el empresario. Quien adquiere una propiedad en la cortada es para habitarla. Prácticamente no existe el mercado de los alquileres.

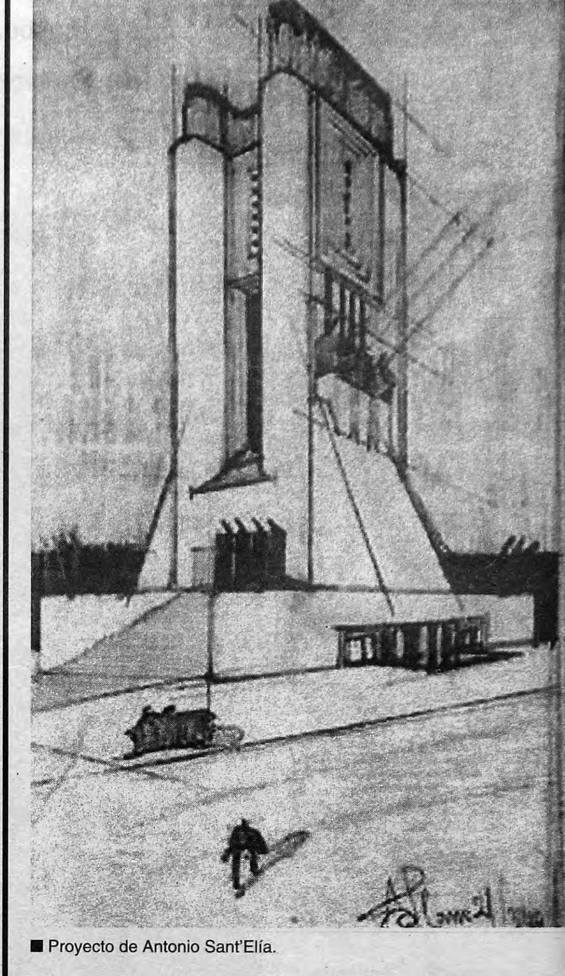
En octubre último, el pasaje Bollini cumplió 95 años. Para celebrarlo, se restauraron la calzada, el cordón y las veredas. Y se renovó parte del empedrado. La modernización de la zona, ubicada en el corazón de Barrio Norte, dejó muy atrás también a los agitados días de la movida cultural de fines de los 80. Por aquel entonces, en el Bollini existían una decena de pubs y boliches. Las tres cuadras angostas y empedradas fueron el centro de centenares de jóvenes que hacían durar la movida nocturna hasta el amanecer. La protesta de los vecinos tuvo su efecto, y una ordenanza de 1990 puso fin a esas actividades. Hoy, los galpones bailables se convirtieron en modernos lofts ajenos hasta del tránsito fluido que recorre las calles aledañas. El ruido no entra en el Pasaje Bollini. Es cosa del pasado. Lo mismo que los malevos y compadritos que se batían a duelo. Y que sobreviven en algún poema de Borges.

Cotizaciones en Pasaje Bollini

VENTAS
–casas–

Dos ambientes	$ 120.000 a 150.000
Tres ambientes	$ 160.000 a 180.000
Cuatro ambientes	$ 200.000 a 239.000

Fuente: Corignano & Vallejo Propiedades


■ Proyecto de Antonio Sant'Elía.

LA PROPUESTA FUTURISTA DE ANTONIO SA

El precursor de una nueva a

m² Por M. A. F.

■ **Brillo:** ***Antonio Sant'Elia pensó en "el brillo geométrico y lírico de los nuevos materiales", tanto aquellos clásicos y tradicionales como modernos.***

Cuando aquel italiano de temperamento exuberante murió en combate, en 1916, tenía apenas 28 años y demasiadas ideas por concretar. "Nosotros debemos inventar y fabricar la ciudad moderna, similar a un inmenso continente tumultuoso, ágil, móvil, dinámica en cada una de sus partes; y la casa moderna, semejante a una máquina gigantesca", recuerdan que Antonio Sant'Elia propuso en su "manifiesto" futurista.

Cuando la Revolución Industrial avanzaba poco a poco en su país, discurrió sobre dos concepciones urbanísticas: la de un viejo mundo en transformación y la de uno nuevo, con todo por comprobarse.

Manejó la hipótesis, por supuesto, de que los arquitectos debían ser originales en sus proyectos y basarse en realizaciones concretas que no fueran perjudicadas con el transcurrir del tiempo y las cambiantes exigencias sociales.

Sant'Elia intuyó el advenimien to inexorable de un nuevo ambien te cultural, destinado a una socie dad de vastas dimensiones, con mu cha vitalidad y energía. Eso lo lle vó a vincularse con su compatriota Felipe Tomás Marinetti, para cier tos críticos "el apóstol del futuris mo", quien llamó la atención en Pa rís, en 1897, con una poesía premia da en los "Sábados populares" del teatro de Sarah Bernhardt, y en 1919 adscribió al fascismo.

Entre los proyectos imaginados por Sant'Elia hubo una casa de ce



■ En el pasaje lucen casas antiguas remodeladas, restaurantes y galerías de arte.

LOS ATRACTIVOS DEL PASAJE BOLLINI

Tres cuadras de encanto

m² Por Claudio Zlotnik

En "esa tierra del fuego", como la describió Borges, las casas del siglo pasado previamente recicladas tienen una fuerte demanda.

Jorge Luis Borges se refirió al Pasaje Bollini como "esa tierra del fuego", donde tuvieron lugar "modestas y secretas peleas" a cuchillazos entre malevos y compadritos. Corría el "milochocientosnoventayalgo", según recoge Borges en "Atlas", de 1984. Un siglo más tarde, la cortada de 258 metros de largo, entre Pacheco de Melo y French al 2900, luce bien distinta. Ya no hay malevos ni compadritos. Tampoco es una atracción para los jóvenes, como hasta hace diez años. En el Pasaje Bollini lucen las casas antiguas remodeladas, distinguidos restaurantes y galerías de arte.

El pasaje remite a la quinta que la familia Bollini tenía en el lugar, hasta que Francisco, arquitecto y ex intendente de la ciudad entre 1890 y 1892, decidió el loteo de su propiedad. En los márgenes que hoy forman la cortada se levantaron dos hileras de casitas modestas, en donde se instalaron numerosas familias de origen italiano. De aquellas casas, de cuyos jardines brotaban sabrosas uvas chinche con las que los vecinos elaboraban vino, aún sobreviven las plantaciones de malvones.

"Si bien muchas de las viviendas mantienen el estilo de fines del siglo XIX, la mayoría de ellas han sido restauradas en sus interiores. Las refacciones se hicieron con materiales de primera calidad, y en la última década las casas se han revalorizado", relató a este suplemento Eduardo Vallejo, gerente de la inmobiliaria Corignano & Vallejo. Una casa en el pasaje cuesta entre 120.000 y 400.000 pesos, y por cada metro cuadrado se pagan entre 1000 y 1400 pesos, dependiendo de las mejoras que se hayan realizado en las unidades. "Apenas sale a la venta una casa, se coloca rápidamente. En Bollini, la demanda supera a la oferta", agregó el empresario. Quien adquiere una propiedad en la cortada es para habitarla. Prácticamente no existe el mercado de los alquileres.

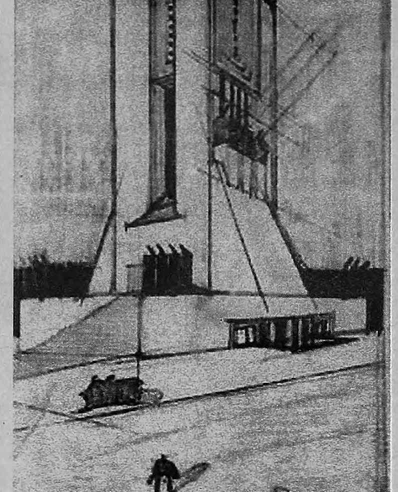
En octubre último, el pasaje Bollini cumplió 95 años. Para celebrarlo, se restauraron la calzada, el cordón y las veredas. Y se renovó parte del empedrado. La modernización de la zona, ubicada en el corazón de Barrio Norte, dejó muy atrás también a los agitados días de la movida cultural de fines de los 80. Por aquel entonces, en el Bollini existían una decena de pubs y boliches. Las tres cuadras angostas y empedradas fueron el centro de centenares de jóvenes que hacían durar la movida nocturna hasta el amanecer. La protesta de los vecinos tuvo su efecto, y una ordenanza de 1990 puso fin a esas actividades. Hoy, los galpones bailables se convirtieron en modernos lofts ajenos hasta del tránsito fluido que recorre las calles aledañas. El ruido no entra en el Pasaje Bollini. Es cosa del pasado. Lo mismo que los malevos y compadritos que se batían a duelo. Y que sobreviven en algún poema de Borges.

Cotizaciones en Pasaje Bollini

VENTAS
–casas–

Dos ambientes	$ 120.000 a 150.000
Tres ambientes	$ 160.000 a 180.000
Cuatro ambientes	$ 200.000 a 239.000

Fuente: Corignano & Vallejo Propiedades



■ Proyecto de Antonio Sant'Elía.

LA PROPUESTA FUTURISTA DE ANTONIO SANT'ELIA

El precursor de una nueva arquitectura

m² Por M. A. F.

Cuando aquel italiano de temperamento exuberante murió en combate, en 1916, tenía apenas 28 años y demasiadas ideas por concretar. "Nosotros debemos inventar y fabricar la ciudad moderna, similar a un inmenso continente tumultuoso, ágil, móvil, dinámica en cada una de sus partes; y la casa moderna, semejante a una máquina gigantesca", recuerdan que Antonio Sant'Elia propuso en su "manifiesto" futurista.

Cuando la Revolución Industrial avanzaba poco a poco en su país, discurrió sobre dos concepciones urbanísticas: la de un viejo mundo en transformación y la de uno nuevo, con todo por comprobarse.

Manejó la hipótesis, por supuesto, de que los arquitectos debían ser originales en sus proyectos y basarse en realizaciones concretas que no fueran perjudicadas con el transcurrir del tiempo y las cambiantes exigencias sociales.

■ **Brillo:** ***Antonio Sant'Elia pensó en "el brillo geométrico y lírico de los nuevos materiales", tanto aquellos clásicos y tradicionales como modernos.***

Sant'Elia intuyó el advenimiento inexorable de un nuevo ambiente cultural, destinado a una sociedad de vastas dimensiones, con mucha vitalidad y energía. Eso lo llevó a vincularse con su compatriota Felipe Tomás Marinetti, para ciertos críticos "el apóstol del futurismo", quien llamó la atención en París, en 1897, con una poesía premiada en los "Sábados populares" del teatro de Sarah Bernhardt, y en 1919 adscribió al fascismo.

Entre los proyectos imaginados por Sant'Elia hubo una casa de cemento, vidrio y hierro, "sin pintura y sin escultura", rica sólo por la belleza congénita de sus líneas y relieve; grande en su mecánica simple, y alta cuando fuera necesaria y no por disposiciones municipales, surgiendo del abismo alborotado de la calle.

Existen pruebas de que no quería ascensores arrinconados como "lombrices solitarias" en el vano de escaleras. A estas últimas, parece que las consideró tan inútiles que sugirió abolirlas, en tanto a los ascensores los reservó para que treparan como "serpientes de hierro y vidrio a lo largo de la fachada".

Este precursor de una nueva arquitectura, pensó en "el brillo geométrico y lírico de los nuevos materiales", tanto aquellos clásicos y tradicionales como modernos. Lamentó no ser más como los hombres de las catedrales, pero sin dejar de identificarse con "el gran albergue de la estación ferroviaria, la calle inmensa, el puerto colosal, el mercado cubierto, la galería luminosa..."

PROMESA DE BUSCAR "LA MEJOR LUZ QUE PUEDE DAR EL CIELO"

Emprendimiento para el siglo XXI

Bajo inspiración del futurismo del italiano Antonio Sant'Elia, se desarrollará un edificio "mezcla": parecerá más bajo, entre medianeras, y tendrá una torre "insertada" en el medio, con cierta inclinación como elemento expresivo.



■ El precio promedio del metro cuadrado de las unidades es de 1400 dólares.

m² Por Miguel Angel Fuks

"La idea fue hacer un edificio muy siglo veintiuno, actual, aunque en ciertos aspectos formales nos inspiramos en el futurismo italiano de Antonio Sant'Elia", explicó a **m2** el arquitecto Daniel Preizler. El proyecto para la Avenida del Libertador 5665, de Buenos Aires, "mezcla" lo que parecerá un edificio más bajo, entre medianeras, y una torre "insertada" en el medio, con cierto grado de inclinación como elemento expresivo. "Por supuesto, sería más fácil recurrir a líneas que formen ángulos rectos, tradicionales, sustentadas por escalonamientos a diferentes alturas, pero está claro que no permitirían lograr el efecto buscado", subrayó Preizler.

En la definición del programa de necesidades básicas se tuvo en cuenta lo amplio del terreno, con un frente de 26 metros. Permitió desarrollar plantas "muy rendidoras" en 19 pisos, con distintas tipologías. Hasta el 7º, inclusive, habrá seis departamentos en cada uno, de 1, 2 y 3 dormitorios; desde el 8º hasta el 13º, en la parte de atrás habrá semipisos de 3 dormitorios, y en lo que sobresaldrá como torre, diez unidades especiales, algunas en dúplex, muy abiertas, con aventanamientos muy amplios hacia tres lados, miradores hacia los bosques de Palermo, el campo de golf y el lago; las Barrancas de Belgrano, y hasta el Río de la Plata.

"La mejor luz que puede dar el cielo" es lo que se buscará aprovechar en este emprendimiento de Tamna Construcciones que tendrá planta baja libre y jardín, con acceso "imperial" y dársena, algo fundamental a esa altura de la Avenida del Libertador, más por la existencia de una calle lateral, de manera que quien pretenda estacionar no entorpecerá el tránsito. Por las dudas, está previsto lo que se llama "estacionamiento de cortesía". Habrá, también, tres subsuelos de cocheras y bauleras en el último.

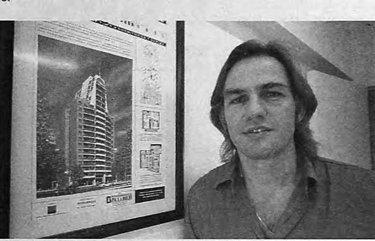
El proyecto, la dirección y la administración de la obra estarán a cargo del estudio de Preizler, quien tiene como asociado al ingeniero Facundo Bonaldi. Tal como hicieron en anteriores oportunidades, en la construcción participarán distintos contratistas.

El edificio tendrá un gran hall de entrada vidriado, desde el cual por ascensores automáticos de última generación se llegará a los pisos donde se distribuirán 82 departamentos. Los ambientes serán de "generosas dimensiones", con pisos flotantes de madera en livings y moquettes en los dormitorios, donde los placares con frentes espejados tendrán interiores modulares completos.

"Nos preocupamos para que las realizaciones tengan buenos niveles de terminación y equipamiento", aseguró Preizler, luego de lo cual mencionó la calefacción por losa radiante; el agua caliente por caldera individual, y los lavaderos independientes.

Otros servicios abarcarán: piscina, solarium y jacuzzi al aire libre; gimnasio completamente instalado, con vestuarios, sauna, laundry con máquinas importadas desde Estados Unidos y hasta un salón de reuniones.

"La gente busca todo eso, pero además, no quiere pagar expensas mensuales elevadas, algo que constituye un compromiso factible ya que los gastos serán prorrateados entre los propietarios de 82 departamentos", dijo el titular del estudio.



■ El arquitecto Daniel Preizler, a cargo del proyecto de la obra.

Durante la preventa se definieron operaciones para el 30 por ciento de las unidades, a un precio promedio de 1400 dólares el metro cuadrado. Como la construcción se iniciará en abril –y terminará en diciembre de 2001–, hasta entonces se mantendrá el "show room". El financiamiento estaría a cargo del banco Supervielle Societé Générale que ya participó de otros emprendimientos de Tamna.

Ante la consulta sobre las causas por las que no se proyectaron habitaciones de servicio, incluso en los departamentos más amplios –algo que se advierte en la mayoría de las realizaciones de los últimos tiempos–, Preizler señaló que "dejó de ser un requerimiento", quizás por "los cambios en los hábitos de vida". La gente prefiere comprar cuatro ambientes en vez de tres con dependencias y resuelve situaciones sin personal doméstico permanente. En Estados Unidos, por otra parte, ya casi no se plantea semejante demanda.

PROMESA DE BUSCAR "LA MEJOR LUZ QUE PUEDE DAR EL CIELO"

Emprendimiento para el siglo XXI

Bajo inspiración del futurismo del italiano Antonio Sant'Elia, se desarrollará un edificio "mezcla": parecerá más bajo, entre medianeras, y tendrá una torre "insertada" en el medio, con cierta inclinación como elemento expresivo.



■ El precio promedio del metro cuadrado de las unidades es de 1400 dólares.

m² Por Miguel Angel Fuks

"La idea fue hacer un edificio muy siglo veintiuno, actual, aunque en ciertos aspectos formales nos inspiramos en el futurismo italiano de Antonio Sant'Elia", explicó a **m2** el arquitecto Daniel Preizler. El proyecto para la Avenida del Libertador 5665, de Buenos Aires, "mezcla" lo que parecerá un edificio más bajo, entre medianeras, y una torre "insertada" en el medio, con cierto grado de inclinación como elemento expresivo. "Por supuesto, sería más fácil recurrir a líneas que formen ángulos rectos, tradicionales, sustentadas por escalonamientos a diferentes alturas, pero está claro que no permitirían lograr el efecto buscado", subrayó Preizler.

En la definición del programa de necesidades básicas se tuvo en cuenta lo amplio del terreno, con un frente de 26 metros. Permitió desarrollar plantas "muy rendidoras" en 19 pisos, con distintas tipologías. Hasta el 7º, inclusive, habrá seis departamentos en cada uno, de 1, 2 y 3 dormitorios; desde el 8º hasta el 13º, en la parte de atrás habrá semipisos de 3 dormitorios, y en lo que sobresaldrá como torre, diez unidades especiales, algunas en dúplex, muy abiertas, con aventanamientos muy amplios hacia tres lados, miradores hacia los bosques de Palermo, el campo de golf y el lago; las Barrancas de Belgrano, y hasta el Río de la Plata.

"La mejor luz que puede dar el cielo" es lo que se buscará aprovechar en este emprendimiento de Tamna Construcciones que tendrá planta baja libre y jardín, con acceso "imperial" y dársena, algo fundamental a esa altura de la Avenida del Libertador, más por la existencia de una calle lateral, de manera que quien pretenda estacionar no entorpecerá el tránsito. Por las dudas, está previsto lo que se llama "estacionamiento de cortesía". Habrá, también, tres subsuelos de cocheras y bauleras en el último.

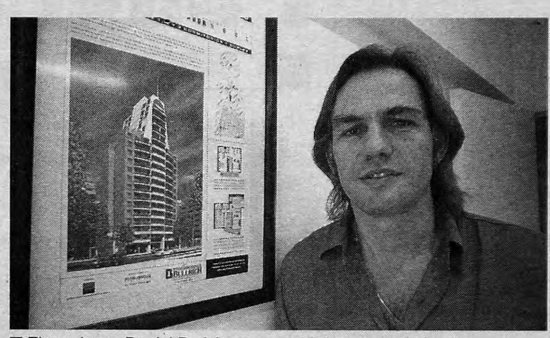
El proyecto, la dirección y la administración de la obra estarán a cargo del estudio de Preizler, quien tiene como asociado al ingeniero Facundo Bonaldi. Tal como hicieron en anteriores oportunidades, en la construcción participarán distintos contratistas.

El edificio tendrá un gran hall de entrada vidriado, desde el cual por ascensores automáticos de última generación se llegará a los pisos donde se distribuirán 82 departamentos. Los ambientes serán de "generosas dimensiones", con pisos flotantes de madera en livings y moquettes en los dormitorios, donde los placares con frentes espejados tendrán interiores modulares completos.

"Nos preocupamos para que las realizaciones tengan buenos niveles de terminación y equipamiento", aseguró Preizler, luego de lo cual mencionó la calefacción por losa radiante; el agua caliente por caldera individual, y los lavaderos independientes.

Otros servicios abarcarán: piscina, solarium y jacuzzi al aire libre; gimnasio completamente instalado, con vestuarios, sauna, laundry con máquinas importadas desde Estados Unidos y hasta un salón de reuniones.

"La gente busca todo eso, pero además, no quiere pagar expensas mensuales elevadas, algo que constituye un compromiso factible ya que los gastos serán prorrateados entre los propietarios de 82 departamentos", dijo el titular del estudio.



■ El arquitecto Daniel Preizler, a cargo del proyecto de la obra.

Durante la preventa se definieron operaciones para el 30 por ciento de las unidades, a un precio promedio de 1400 dólares el metro cuadrado. Como la construcción se iniciará en abril –y terminará en diciembre de 2001–, hasta entonces se mantendrá el "show room". El financiamiento estaría a cargo del banco Supervielle Societé Générale que ya participó de otros emprendimientos de Tamna.

Ante la consulta sobre las causas por las que no se proyectaron habitaciones de servicio, incluso en los departamentos más amplios –algo que se advierte en la mayoría de las realizaciones de los últimos tiempos–, Preizler señaló que "dejó de ser un requerimiento", quizás por "los cambios en los hábitos de vida". La gente prefiere comprar cuatro ambientes en vez de tres con dependencias y resuelve situaciones sin personal doméstico permanente. En Estados Unidos, por otra parte, ya casi no se plantea semejante demanda.

NT'ELIA

arquitectura

mento, vidrio y hierro, "sin pintura y sin escultura", rica sólo por la belleza congénita de sus líneas y relieve; grande en su mecánica simple, y alta cuando fuera necesaria y no por disposiciones municipales, surgiendo del abismo alborotado de la calle.

Existen pruebas de que no quería ascensores arrinconados como "lombrices solitarias" en el vano de escaleras. A estas últimas, parece que las consideró tan inútiles que sugirió abolirlas, en tanto a los ascensores los reservó para que treparan como "serpientes de hierro y vidrio a lo largo de la fachada".

Este precursor de una nueva arquitectura, pensó en "el brillo geométrico y lírico de los nuevos materiales", tanto aquellos clásicos y tradicionales como modernos. Lamentó no ser más como los hombres de las catedrales, pero sin dejar de identificarse con "el gran albergue de la estación ferroviaria, la calle inmensa, el puerto colosal, el mercado cubierto, la galería luminosa..."

CAL Y ARENA

Mercado inmobiliario

"Si bien las expectativas expuestas por los operadores sectoriales se inclinaron por señalar un moderado optimismo en relación con el nivel de actividad futuro, los datos disponibles del último trimestre del año indicaron, con la irregularidad propia de las fases cíclicas caracterizadas por la inflexión de las tendencias, una nueva caída del nivel de actividad, tanto para la industria de la construcción como para los negocios inmobiliarios", se indica en el anticipo del informe de Construcción y Mercado Inmobiliario elaborado por el Instituto de Economía de la Universidad Argentina de la Empresa. En ese trabajo, se destaca que "la industria de la construcción atravesó por un período de fuerte recesión durante el tercer trimestre, el cual fue suavizándose hacia el cuarto. Habida cuenta de las restricciones fiscales, que obstaculizaron el desempeño de la obra pública, la actividad dependió de las decisiones privadas que, entre otros factores, se encauzaron hacia la prosecución de obras ya iniciadas y el desarrollo de proyectos en los campos de la hotelería y del entretenimiento".

Esmaltes

La temporada estival es ideal para dedicarse a las tareas hogareñas. Por ello, la reconocida compañía de pinturas Sherwin Williams anunció la disponibilidad de su línea de esmaltes sintéticos *Gem Glo* y *Klem Satin*, ambos producidos con una exclusiva fórmula de "Bajo Olor", única en el mercado argentino, que mejora la adaptación a los ambientes recién pintados. Ambos productos de Sherwin Williams rinden entre 12 y 15 metros cuadrados por litro, en cada aplicación, y poseen un secado rápido. Además, puede ampliarse la variedad de tintes aplicando los entonadores universales CKE (Colores Kem para Entintar), así como obtener más de 1200 tonalidades adicionales, mediante el Sistema Tintométrico Matisse's.

El conflicto que se genera por edificaciones en ruinas con riesgo de desmoronamiento está contemplado en el Código Civil. Precisiones de lo que dice la norma y de los derechos que tiene el vecino para exigir la demolición del inmueble que amenaza su seguridad.

Rafael Yohai



En las ciudades existen muchas construcciones con riesgo de derrumbe.

DENUNCIA ANTE LA JUSTICIA DEL DAÑO TEMIDO

Peligro de derrumbe

m² Por Daniel Enrique Butlow *

Contraviniendo la tradición romana, y considerando que los intereses de los vecinos inmediatos a un edificio que amenazara ruina estaban garantizados por la vigilancia de la policía y por el poder concedido a las municipalidades de ordenar la reparación o demolición de los edificios ruinosos, Vélez Sarsfield legisla el artículo 1132 del Código Civil que establece que "el propietario de una heredad contigua a un edificio que amenaza ruina no puede pedir al dueño de éste garantía alguna por el perjuicio eventual que podrá causarle su ruina y tampoco exigirle que repare o haga demoler el edificio".

Eran los tiempos en los que la interpretación del derecho real de dominio se hacía en forma absoluta, llegándose incluso al extremo de permitirle al propietario desnaturalizar, degradar o destruir su propiedad (artículo 2513 derogado del Código Civil).

En 1968, la ley 17.711 impone una nueva filosofía referencial para la explotación del dominio, y aunque olvida derogar explícitamente el artículo 1132, sanciona una nueva norma legislada en el artículo 2499, segunda parte, del Código Civil que establece textualmente que "quien tema que de un edificio o de otra cosa derive un daño a sus bienes, puede denunciar ese hecho al juez a fin de que se adopten las oportunas medidas cautelares". En otras palabras, una vuelta a la caución "damni infecti" del Derecho Romano de acuerdo con la ley 6 del Digesto.

Como bien lo señala el Código Civil, estamos en presencia de una denuncia común en el Derecho Penal pero extraña en el cuerpo civil, a tal punto que ha merecido una norma específica del Código Procesal denominada "denuncia de daño temido y medidas de seguridad". El artículo 623 bis de dicho Código Procesal (texto conforme ley 22.434 establece que "quien tema que de un edificio o de otra cosa derive un daño grave e inminente a sus bienes, puede solicitar al juez las medidas de seguridad adecuadas, si no mediare anterior intervención de autoridad administrativa por el mismo motivo.

"Recibida la denuncia el juez se constituirá en el lugar y sin comprobarse la existencia de grave riesgo, urgencia en removerlo y temor de daño serio e inminente, podrá disponer las medidas encaminadas a hacer cesar el peligro. Si la urgencia no fuere manifiesta, requerirá la sumaria información que permitiere verificar, con citación de las partes y designación de perito, la procedencia del pedido.

"La intervención simultánea o ulterior de la autoridad administrativa determinará la clausura del procedimiento y el archivo del expediente".

"Las resoluciones que se dicten serán inapelables.

"En su caso, podrán imponerse sanciones conminatorias."

Del análisis integral de la norma se deduce que será juez competente para acudir, en caso de conflicto, el juez civil en turno, por tratarse del fuero común. Como se ha señalado doctrinariamente, la acción de daño temido es cautelar y tiende a evitar un daño futuro. El daño temido puede provenir tanto de un edificio como de otra cosa (por ejemplo, maquinaria para construcción), por lo que, obviamente, queda totalmente ampliado el concepto de ruina referido en el artículo 1646 del Código Civil.

Resulta condición sine qua non para la procedencia de la acción que no exista intervención anterior o simultánea de autoridad administrativa por el mismo motivo. Esto sucede porque, como ya lo mencionaba Vélez Sársfield en la nota al artículo 1132 del Código Civil, la ley prefiere para estos casos la intervención de la policía edilicia de la construcción y porque además el trámite administrativo es el principio más económico y veloz.

Así, por ejemplo, el artículo 12 de la Ley de Procedimientos administrativa de la Ciudad de Buenos Aires (decreto reglamentario 1510/97) establece que la presunción de legitimidad y fuerza ejecutoria de los actos faculta a la administración "a ponerlos en práctica por sus propios medios sin intervención judicial cuando deban demolerse edificios que amenacen ruina o tengan que incautarse bienes muebles peligrosos para la seguridad de las personas".

Si el juez advierte una urgencia de grave riesgo, puede disponer las medidas encaminadas a hacer cesar el peligro en forma inmediata, obligándolo la ley a constituirse personalmente en el lugar y a disponer, si la urgencia no fuere manifiesta, la designación de un perito para analizar el contenido y las probabilidades de que el daño se transforme en realidad. La ley cierra su contenido decidiendo la inapelabilidad de la resolución del magistrado, para evitar, precisamente, que una simple denuncia se transforme en un castillo kafkiano, que en definitiva no contemple el bien jurídico protegido, que no es otro que la salud y la integridad física de bienes y personas. La ley permite incluso aplicar sanciones conminatorias (último párrafo del artículo 623 bis del Código Procesal) a los fines de doblegar la voluntad del infractor.

**Abogado especializado en arquitectura e ingeniería legal. Socio titular del estudio Butlow & Bustos.*